



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

ORDENANZA N° 241 - MDPP

Puente Piedra, 27 de Junio de 2014

EL CONCEJO MUNICIPAL DE PUENTE PIEDRA;

VISTO: En Sesión Ordinaria de la fecha, la Aprobación de Ordenanza sobre Regularización de Edificaciones en el Distrito de Puente Piedra; el Informe N° 171-2014-GDUE/MDPP, de fecha 06 de Junio de 2014, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico; el Informe N° 157-2014-MDPP/GAJ, de fecha 12 de Junio de 2014, formulado por la Gerencia de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con los numerales 2) y 3) del artículo 196° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, son bienes y rentas de las municipalidades, los impuestos creados a su favor y las contribuciones, tasas, arbitrios y derechos de su competencia; asimismo, a tenor del artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 79° señala que las municipalidades deben normar, regular y otorgar autorizaciones y licencias, y realizar la fiscalización de construcciones, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, de acuerdo al artículo 34° De la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, las municipalidades, para incentivar la formalización de la propiedad predial en sus jurisdicciones o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, podrán reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos por los procedimientos administrativos de otorgamiento de licencias de edificación;

Que, el 31 de Diciembre de 2013, ha vencido el plazo establecido en la Única Disposición Complementaria y Transitoria de la Ley N° 29898 – Ley que modifica la Ley N° 29090 y establece el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, que permitía regularizar las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de Julio de 1999.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

Que, la población urbana en Lima y particularmente en el distrito de Puente Piedra ha crecido en grandes proporciones y continúa expandiéndose, esto ha traído consigo una continua demanda por edificaciones destinadas a vivienda, educación, comercio y actividades complementarias. Las familias de bajos recursos, ante la falta de acceso a los servicios financieros y a un insuficiente proceso de desarrollo territorial, han construido sus viviendas en terrenos rústicos que no contaban con proyectos ni mucho menos con obras de habilitación urbana. La autoconstrucción ha sido la única alternativa para tener una mejor calidad de vida;

Que, las edificaciones producto del dinero invertido por los pobladores para satisfacer sus necesidades habitacionales, han sido desde hace mucho tiempo, por falta de normas legales, que permitan su regularización, condenadas a la informalidad, convirtiéndose en un capital muerto por no estar registradas en el Registro de Predios, la Declaratoria de Edificación;

Que, en la actualidad los bienes inmuebles están considerados como activos de alta rentabilidad. Los precios de las viviendas en el Perú, particularmente en Lima Metropolitana, han tenido un crecimiento muy dinámico en los últimos años. En algunas zonas urbanas el crecimiento ha sido aun mayor;

Que, las familias más modestas con niveles de ingresos bajo de nuestro distrito han hecho esfuerzos por encima de sus posibilidades para construir sus viviendas. Bienes inmuebles que han multiplicado por, tres o más veces su valor en poco tiempo, convirtiéndose en un activo de recursos económico muy importante, significando para sus propietarios el mejor ahorro de su vida. Al haberse construido sin licencia, y no existiendo por consiguiente Conformidad de Obra que certifique la calidad de la obra, ni Declaratoria de Edificación que permita asignarle valor financiero a la edificación;

Que, para regularizar las edificaciones existentes se toma como marco normativo los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que exige cumplir con áreas libres, retiros municipales, estacionamiento, altura de pisos, entre otros, que no considera la realidad física, socio – económica y cultural del distrito de Puente Piedra. De no cumplirlo, la normatividad actual dispone la demolición de las construcciones que con tanto esfuerzo sus propietarios han ejecutado;

Que, es política de esta gestión edil promover el desarrollo socio – económico de los habitantes del distrito de Puente Piedra, y consciente de la evidente realidad, es necesario promulgar una norma legal que contribuya a reducir la informalidad y sus nefastas consecuencias e incorporar a la inversión de la población a los beneficios de la formalidad: seguridad jurídica y capitalización inmobiliaria. Para cumplir con éste propósito, la norma en mención debe facilitar la obtención de la Licencia y Declaratoria de Edificación, reajustando temporalmente los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como exonerar las multas y moras por construir sin licencia;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

Estando a lo expuesto, contando con la opinión favorable de la Gerencia de Asesoría Jurídica, conforme a la autonomía política y administrativa de la Municipalidad consagrada por la ley y en uso de las facultades conferidas en los artículos 9° y 40° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, luego del debate correspondiente, el Pleno del Concejo aprobó por MAYORÍA la siguiente:

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL DISTRITO DE PUENTE PIEDRA

ARTÍCULO PRIMERO.- DE LOS ALCANCES Y VIGENCIA

Los propietarios de edificaciones de uso vivienda unifamiliar, multifamiliar, educativo y comercio local, ubicadas en el distrito de Puente Piedra, que hayan ejecutado obras de edificación nueva, ampliación, remodelación, culminadas y/o en casco habitables, así como de demolición parcial o total, sin la respectiva Licencia, entre el 21 de Julio de 1999 hasta el 31 de Diciembre de 2013, podrán regularizarlas sin pago de multas, ni moras de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ordenanza.

1. Se consideran aptas para regularizar aquellas edificaciones levantadas sobre:
 - a) Terrenos urbanos.
 - b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana.
 - c) Terrenos ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad e inscritos como rústicos en el Registro de Predios, los mismos que deberán estar calificados por la Municipalidad de Puente Piedra para contar con la Habilitación Urbana de Oficio.
 - d) Lotes de terrenos acumulados y/o subdivididos consolidados que no cuenten con la aprobación de acumulación y/o subdivisión.
 - e) Terrenos rústicos que no estén afectos a secciones viales producto de planes de desarrollo urbano y/o planeamiento urbano, y con zonificación compatible.
 - f) En las Zonas de Residencial de Densidad Media (RDM) se permitirá en el primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales, hasta un área máxima igual al 35% del área del lote con actividades compatibles señaladas en el índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.
2. No podrán ser regularizadas las edificaciones ejecutadas en las siguientes zonas:
 - a) Arqueológicas, históricas o de patrimonio cultural declaradas intangibles por el Instituto Nacional de Cultura (INC).
 - b) De alto riesgo de desastres naturales calificadas en el Plan de Desarrollo Urbano.
 - c) Superficies de parques existentes, áreas reservadas para la vía pública, áreas de aportes de las Habilitaciones Urbanas para recreación pública.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

3. La inscripción registral de las edificaciones levantadas sobre terrenos indicados en los numerales 1.b y 1.c del presente artículo y de los terrenos que no cuentan con inscripción registral, quedaran pendiente hasta la recepción de obras de habilitación urbana y la aprobación e inscripción registral individual de las Habilitaciones Urbanas de Oficio respectivamente. Esta condición deberá constar en la Licencia y Declaratoria de Edificación.
4. El plazo para acogerse a los beneficios de la presente ordenanza es desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano hasta el 31 de Diciembre de 2014.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DE LOS EFECTOS

El otorgamiento de la Licencia de Edificación mediante el procedimiento establecido en la presente Ordenanza, no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales sobre el terreno objeto de ella. La referida Licencia sólo determina la adquisición de los derechos de construcción en los términos y condiciones expresados en la misma.

ARTÍCULO TERCERO.- DE LOS PROCEDIMIENTOS

Los procedimientos administrativos comprendidos dentro de los alcances de la presente Ordenanza son:

- a) Licencia de las edificaciones de uso de vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda – comercio, vivienda – taller, educación, y comercio local destinado fundamentalmente a la compra – venta de servicios y productos de primera necesidad, a excepción de las edificaciones para fines industriales, centros de diversión, salas de espectáculos, grifos, estaciones de servicio, hospedajes.
- b) Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

ARTÍCULO CUARTO.- DE LOS REQUISITOS

Los requisitos para solicitar la regularización de la edificación que conforman el expediente, son los siguientes:

- Formularios FUE Licencia y FUE Declaratoria de Edificación, debidamente suscrito por el solicitante y el Profesional Constatador, por triplicado.
- Formulario Único de Edificaciones – Anexo D Autoliquidación, debidamente suscrito por el solicitante y el Profesional Constatador, por triplicado.
- Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios, en su defecto documento que acredite la propiedad (contrato de compra – venta, minuta, adjudicación, etc.) con la indicación del área y las medidas perimétricas del terreno. En el caso de demoliciones totales o parciales, debe contar con el rubro de cargas y gravámenes sin limitaciones, caso contrario debe acreditar la autorización del acreedor.
- En el caso de que quien solicite no sea propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.
- En los casos de persona jurídica, se acompañará vigencia de poder expedida por el



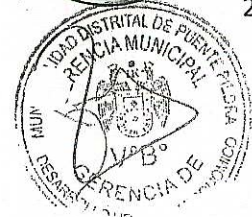
MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PUENTE PIEDRA

- Registro de Personas Jurídicas con una antigüedad no mayor de treinta (30) días naturales.
- Declaración Jurada del Profesional Constatador Arquitecto o Ingeniero Civil de estar habilitado en el Colegio Profesional respectivo.
 - Documentación técnica compuesta por Planos de Localización y Ubicación a escala 1/500 ó 1/10000, y Plano de Planta de la obra ejecutada a escala 1/50 ó 1/100, un juego. En el caso de ampliaciones o remodelaciones de inmuebles que cuenten con licencia o declaratoria de fábrica anterior, el plano de planta desarrollado sobre copia del plano de la edificación anterior, con indicación de las obras nuevas ejecutadas, debiendo adjuntar copia literal de la declaratoria de fábrica o licencia de construcción junto con los planos aprobados.
 - Comprobante de pago por derecho de trámite.
 - Carta de seguridad de obra firmada por el Profesional Constatador.
 - Autorización de la junta de propietarios para edificaciones sujetos a Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Una vez aprobado el expediente se presentará dos juegos de los planos para el resellado correspondiente.

Para el caso de edificaciones de educación y comercio local con concentración masiva de público deberán presentar además:

- Planos de sistema de evacuación y señalización amoblados a escala 1/50 ó 1/100, debidamente sellado y firmado por el Profesional Constatador y por el propietario.
 - Memoria Descriptiva del sistema de evacuación debidamente sellado y firmado por el Profesional Constatador.
2. Para el caso de construcciones ejecutadas en un mismo lote de terreno que conforman dos o más edificaciones susceptibles de ser independizadas, podrán tramitar simultáneamente la subdivisión de lote, no existiendo limitación en dimensiones, frentes o áreas mínimas de los sub lotes resultantes, siempre y cuando las dimensiones, área y volumen de la edificación deben cumplir con las condiciones indicadas en el artículo 21° de la NORMA A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, para lo cual deberá presentar, además de los documentos indicados en el numeral 1 del Artículo Tercero, los siguientes documentos:
- FUHU por triplicado debidamente suscrito.
 - Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión, tres (03) juegos.
 - Plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales, tres (03) juegos.
 - Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sublote propuesto resultante, tres (03) juegos.
 - Memoria Descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote de subdivisión y de los sublotes propuestos resultantes, tres (03) juegos.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

3. De existir déficit de estacionamiento el solicitante deberá pagar el derecho por déficit de estacionamiento, monto que estará destinado a la habilitación de los módulos de estacionamiento que forma parte de las secciones de las vías colindantes o cercanas a la edificación materia de regularización.
4. Cuando corresponda se asignará la numeración a la edificación y/o a sus partes susceptibles de numerar, para lo cual el solicitante deberá pagar el derecho por Certificación de Numeración.

ARTÍCULO QUINTO.- DERECHOS DE TRAMITACIÓN

El monto por Derecho de Trámite de los procedimientos administrativos comprendidos dentro de los alcances de la presente Ordenanza es:

- a) **Licencia de Edificación**, en la siguiente escala de acuerdo al área techada:

USO VIVIENDA

Hasta 200 m² – 7.246% UIT
De 201 m² a 3000 m².- 12.951% UIT
3001 m² a más.- 19.732 % UIT.

USO DIFERENTE DE VIVIENDA

Educación y Comercio Local: 20.024% UIT.

- b) **Licencia de Demolición**: 5.924% UIT.

- c) **Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación**, en la siguiente escala de acuerdo al área techada:

USO VIVIENDA

Hasta 120 m² – 3.468% UIT
De 121 m² a 3000 m².- 3.773% UIT
3001 m² a más.- 4.208 % UIT.

USO DIFERENTE DE VIVIENDA

Educación y Comercio Local: 4.427% UIT.

- d) **Por déficit de estacionamiento**: 7.50% UIT por cada espacio de estacionamiento.
e) **Certificado de Numeración**: 1.473 % UIT por cada unidad inmobiliaria.
f) **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**: 0.795% UIT.

ARTÍCULO SEXTO.- DEL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN, CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN

Todos los documentos que se presenten con el expediente tienen la condición de declaración jurada; en tal sentido, el personal de la Sub Gerencia de Atención al Ciudadano se limitará a verificar en el acto de presentación que el expediente contenga los documentos requeridos en la presente Ordenanza. De ser así le asignará un número, sellará y firmará el FUE y foliará cada uno de los documentos presentados, en caso contrario se devolverá al solicitante en el mismo acto.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

Los pasos a seguir para la tramitación y el otorgamiento simultaneo de la Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, son:

1. El expediente será remitido a la Sub Gerencia de Obras y Habilitaciones Urbanas, que en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, bajo responsabilidad, realizará los siguientes actos:
 - a) Efectuar la inspección al inmueble.
 - b) Verificar que la obra se haya realizado conforme a los planos presentados.
 - c) Emitir un informe sobre la realidad física de la obra con respecto a los planos presentados, y el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios con las tolerancias establecidas en la presente Ordenanza.
2. La Sub Gerencia de Obras y Habilitaciones Urbanas, con el informe a que se refiere el literal c) del numeral 1 del presente artículo emitirá la Resolución de Licencia de Edificación y la correspondiente Conformidad de Obra.
3. Al entregar la Conformidad de Obra la municipalidad anotará, suscribirá y sellará la sección del FUE respectiva, lo que constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación. Estos documentos dan mérito a la inscripción registral.
4. De constatar que los planos que obran en el expediente no coinciden con la realidad física de la obra, se comunicará al propietario las observaciones correspondientes, el cual deberá ser subsanado antes de los quince (15) días hábiles siguientes. Realizadas las correcciones, el administrado solicitará a la municipalidad que efectúe la nueva inspección.
5. De vencer el plazo indicado en el numeral precedente, sin que se hubiesen subsanado las observaciones efectuadas, o de existir transgresiones a las normas ambientales, urbanísticas, edificatorias o estructurales que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad de la edificación, se emitirá la Resolución que declare improcedente el otorgamiento de la Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación según corresponda, procediendo a aplicar las sanciones correspondientes, sin perjuicio de la obligación de corregir la obra e incluso de efectuar las demoliciones que fuesen necesarias.
6. Simultáneamente y de oficio se asignará la numeración que corresponda a la edificación y/o a sus partes susceptibles de numerar, lo cual se anotará en la parte pertinente del FUE – Licencia. Para tal efecto, el solicitante deberá cancelar el monto correspondiente por certificado de numeración.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO

Transcurridos quince (15) días hábiles a partir de la presentación del expediente sin que se otorgue la Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, según corresponda, operará el silencio administrativo positivo, procediéndose conforme a lo previsto en el artículo 3° de la Ley N° 29060 – Ley de Silencio Administrativo.

Las impugnaciones se tramitarán de acuerdo al procedimiento, plazos y formas establecidas en la Ley N°27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

ARTÍCULO OCTAVO.- DEL PROFESIONAL CONSTATADOR

El Profesional Constatador debe ser Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado. Todo Profesional Constatador responde por la veracidad de la documentación que firma, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio. Sin embargo, no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que se regulariza.

ARTÍCULO NOVENO.- DEL REGISTRO

El formulario FUE, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, una vez sellado, tienen calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir ante los Registros Públicos la respectiva Declaratoria de Edificación.

ARTÍCULO DÉCIMO.- DE LAS TOLERANCIAS A LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Los propietarios que se acojan al beneficio de la presente ordenanza podrán solicitar como documento previo el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios con las siguientes tolerancias:

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	ALTURA MAX. DE EDIFIC.	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ESTAC.
Residencial de Densidad Media – RDM	Unifamiliar	90	6	3	10%	No exigible
	Multifamiliar	120	6	4	10%	1 c/3 Viv.
	Multifamiliar	150	8	4-5 (1)	10%	1 c/3 Viv.
	Conjunto Resid.	800	20	6	35%	1 c/3 Viv.
Vivienda Taller - VT	Unifam/Multfam	180	8	4-5 (1)	10%	1 c/3 Viv. (*)
Residencial de Densidad Alta – RDA.	Multifamiliar	200	10	7	25%	1 c/3 Viv.
	Conjunto Resid.	1600	35	8	35%	1 c/3 Viv.

Retiro : No exigible

(1) Frente a parques y avenidas con un ancho igual o mayor a 20 m.

(*) Para vivienda unifamiliar no será exigible estacionamiento dentro del lote.

Los parámetros normativos aplicables a las edificaciones de uso vivienda - comercio, vivienda – taller, comercio local y educativo, que no están considerados en el cuadro anterior, serán de aplicación las normas de zonificación aprobadas mediante Ordenanza N° 1015-MML.

En las edificaciones levantadas sobre terrenos con área menor a la normativa, no será exigible el área libre mínima, sin embargo debe estar resuelta la iluminación y ventilación en concordancia con lo dispuesto en los artículos 51° y 52° de la NORMA A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Aquellos propietarios de edificaciones que no se acojan a la presente Ordenanza, serán pasibles de las sanciones establecidas en el Reglamento de Aplicación de Sanciones (RAS) de esta Municipalidad, procediendo posteriormente de conformidad con el segundo párrafo del artículo 30° de la Ley N° 29090.

SEGUNDA.- Todo lo no previsto y que no se contraponga a la presente Ordenanza, se regirá conforme a lo señalado en la Ley N° 29090, Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

TERCERA.- Otorgar facultades para que mediante Decreto de Alcaldía se amplíen la vigencia de la presente Ordenanza, se dicten normas complementarias, y se firmen convenios con empresas públicas y privadas para el adecuado desarrollo de los expedientes técnicos de regularización de edificaciones.

CUARTA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUEE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA

ESTEBAN MONZON FERNANDEZ
ALCALDE

